

---

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Malmöhus nr 1  
Org. nr: 746000–8142

2025-01-01 – 2025-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-03.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år bland annat på grund av lägre driftkostnader och högre intäkter. Resultatet har dock tyngts av högre avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24 % till 60 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 214 % till 199 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 406 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 531 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Albo 13 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 60 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Regementsgatan 98 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2028-12-31 med en årlig avgäld på 515 tkr.



**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kök	11
2 rum och kök	40
3 rum och kök	9

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	1

Total tomtarea 1 914 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 434 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 11 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 78 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 72 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Energitjänster
Riksbyggen	Underhållsplan
Lars Hansson i Skåne AB	Fastighetsskötsel
Lars Hansson i Skåne AB	Trädgårdsskötsel
Lars Hansson i Skåne AB	Trappstäd
Schindler AB	Hissar
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 101 tkr och planerat underhåll för 98 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 147 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 43 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 147 tkr (43 kr/m<sup>2</sup>).

Underhållsplanen uppdaterades i oktober 2025 och är aktuell.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Relining	2006
Fasadrenovering	2010
Fönsterbyte	2011
Gemensam el	2013
Ny fjärrvärmeväxlare	2013
Fönsterbyte	2014
Cykelförråd och miljöhus	2015
Passagesystem och porttelefon	2015
Injustering värmesystem	2015
Målning styrelserum	2016
Spolning av avlopp	2016
Stenläggning gård, gjutning stödmur och nya räcken källartrappa	2016
Byte belysning i trapphusen	2018
Oljat portarna	2018
Renoverat samtliga hissar	2018
Bytt stuprör	2018
Puts och målning av sockel	2019
Målning av trapphus Regementsg. 98 A & C	2019-2020
Modernisering hissar	2022
Luftavfuktare	2024

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Sandsugning	55 032
Målning entré- och källardörrar	42 500



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hanna Ånell	Ordförande	2026
Carolina Barros Avalos	Sekreterare	2027
Alvin Andersson	Vice ordförande	2026
Sanna Wallenius	Ledamot	2027
Jenny Magnusson	Ledamot	2026
Natalie Andersson	Ledamot Riksbyggen	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna-Therese Melén	Suppleant	2026
Johan Isevik	Suppleant	2026
Ulla Dahlman	Suppleant	2026

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2026
Stefan Radow	Föreningsrevisor	2026
Eline Ejlertsson	Föreningsrevisorsuppleant	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lovisa Lundström	Valberedning	2026
Mariana Eriksson	Valberedning	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen konvertering till redovisningsregelverket K3 från och med 2025-01-01.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 738 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Följande energiaktiviteter är genomförda. Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att få en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

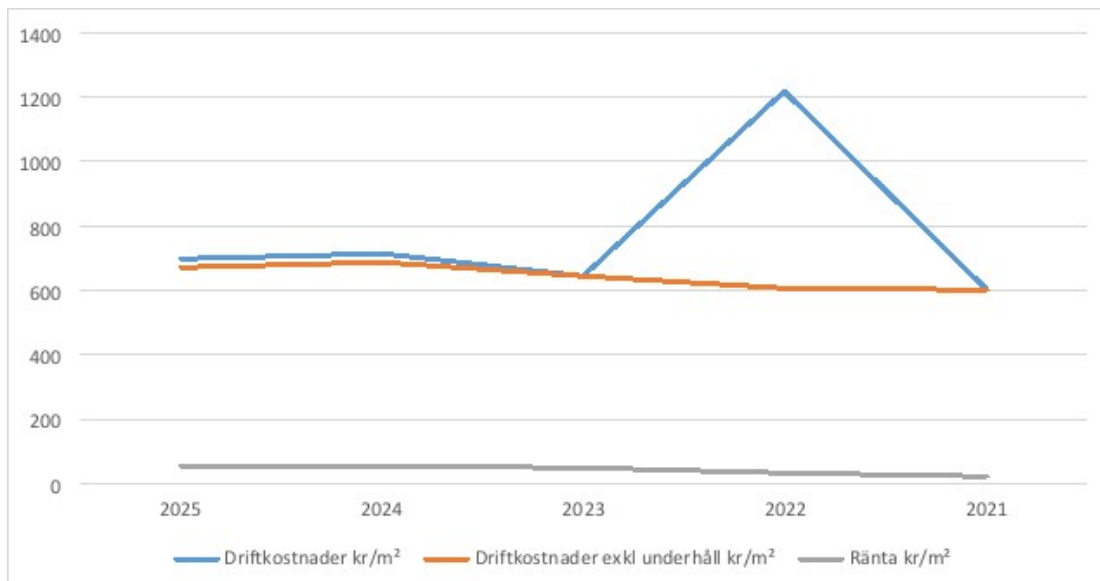
## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 457	3 238	3 159	2 902	2 870
Rörelsens intäkter	3 494	3 239	3 160	2 908	2 879
Resultat efter finansiella poster*	125	14	204	-1 917	173
Årets resultat	125	14	204	-1 917	173
Resultat exkl. avskrivningar	531	271	462	-1 639	461
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	384	-555	-287	-2 352	-149
Balansomslutning	14 214	13 825	14 355	14 482	14 916
Årets kassaflöde	461	-288	78	-150	506
Soliditet %*	48	49	47	45	57
Likviditet %	60	25	172	42	53
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	98	98	99	99
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	984	923	898	840	828
Driftkostnader kr/kvm	697	712	645	1 215	601
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	669	683	645	606	601
Energikostnad kr/kvm*	323	316	305	249	229
Underhållsfond kr/kvm	535	521	310	92	495
Reservering till underhållsfond kr/kvm	43	240	217	207	177
Sparande kr/kvm*	182	108	134	134	134
Ränta kr/kvm	53	51	49	29	20
Skuldsättning kr/kvm*	1 818	1 862	1 918	2 118	1 607
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 824	1 868	1 924	2 125	1 612
Räntekänslighet %*	1,9	2,0	2,1	2,5	1,9

\* obligatoriska nyckeltal

Jämförelsetalen har ej räknats om efter konvertering till K3 år 2025.



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 200	10 236 720	1 793 533	-5 302 760	13 642
Disposition enl. årsstämmobeslut				13 642	-13 642
Reservering underhållsfond			147 000	-147 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-97 532	97 532	
Överföring från uppskrivningsfonden		-352 020		352 020	
Årets resultat					124 631
<b>Vid årets slut</b>	<b>51 200</b>	<b>9 884 700</b>	<b>1 843 002</b>	<b>-4 986 567</b>	<b>124 631</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 937 099
Årets resultat	124 631
Årets fondreservering enligt stadgarna	-147 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 532
<b>Summa</b>	<b>-4 861 937</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-4 861 937**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 457 129	3 237 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 622	580
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 493 751</b>	<b>3 238 553</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 400 515	-2 452 560
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 243	-240 791
Personalkostnader	Not 6	-114 538	-113 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-406 431	-257 828
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 195 727</b>	<b>-3 064 609</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>298 024</b>	<b>173 944</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 603	15 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-181 996	-175 832
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-173 393</b>	<b>-160 302</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>124 631</b>	<b>13 642</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>124 631</b>	<b>13 642</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	11 655 648	12 007 627
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	46 125	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 701 773</b>	<b>12 007 627</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Ägarintressen i övriga företag	Not 13	90 000	90 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 791 773</b>	<b>12 097 627</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		38 883	0
Övriga fordringar		10 460	60 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	648 887	403 852
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>698 230</b>	<b>464 317</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 724 017	1 263 135
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 724 017</b>	<b>1 263 135</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 422 247</b>	<b>1 727 452</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 214 020</b>	<b>13 825 079</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	51 200	51 200	
Uppskrivningsfond	9 884 700	10 236 720	
Fond för yttre underhåll	1 843 002	1 793 533	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 778 902</b>	<b>12 081 454</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 986 567	-5 302 760	
Årets resultat	124 631	13 642	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 861 937</b>	<b>-5 289 119</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 916 966</b>	<b>6 792 335</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 266 816	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 266 816</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 997 240	6 416 265
Leverantörsskulder		439 000	115 986
Skatteskulder		7 389	9 416
Övriga skulder	Not 17	3 925	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	582 685	491 077
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 030 238</b>	<b>7 032 744</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>14 214 020</b>	<b>13 825 079</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	298 024	173 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	406 431	257 828
	<b>704 455</b>	<b>431 772</b>
Erhållen ränta	569	15 530
Erlagd ränta	-180 431	-175 855
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>524 594</b>	<b>271 447</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-225 879	-15 371
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	414 954	-353 067
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>713 668</b>	<b>-96 992</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-54 452	0
Investeringar i pågående byggnation	-46 125	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-100 577</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-152 209	-190 532
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-152 209</b>	<b>-190 532</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	460 882	-287 524
Likvida medel vid årets början	1 263 135	1 550 659
Likvida medel vid årets slut	1 724 017	1 263 135



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper. Detta har påverkat posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett någon bristande jämförbarhet mot tidigare redovisningsprinciper.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	120
Byggnader balkonger	Linjär	45
Byggnader elinstallationer	Linjär	50
Byggnader entrépartier	Linjär	50
Byggnader fasad	Linjär	40
Byggnader fönster	Linjär	50
Byggnad hiss	Linjär	40
Byggnader inre ytskikt	Linjär	40
Byggnader tak	Linjär	40
Byggnader vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnader värmesystem	Linjär	80
Byggnad ventilation	Linjär	100
Byggnad tvättstuga	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 533 644	2 459 844
Hyror, övriga	10 200	10 200
Bränsleavgifter, bostäder**	650 181	502 116
Elavgifter	196 469	206 605
Övriga avgifter	900	4 100
Övriga ersättningar***	31 276	20 828
Övriga sidointäkter	34 459	34 280

### Summa nettoomsättning

**3 457 129**      **3 237 973**

\*I årsavgiften ingår bland annat vatten och avfallshantering

\*\*Omställning till periodisering av oktobers, novembers och decembers avier har ökat intäkten i år

\*\*\*Pant- och överlåtelseintäkter

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	36 622	580

### Summa övriga rörelseintäkter

**36 622**      **580**

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-97 532	-99 637
Reparationer	-101 444	-107 544
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 440	-97 800
Tomträttsavgäld	-515 100	-516 278
Försäkringspremier	-70 166	-62 647
Kabel- och digital-TV	-43 932	-42 652
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 818	-5 757
Serviceavtal	-2 955	-11 114
Obligatoriska besiktningar	-9 011	-43 004
Snö- och halkbekämpning	-3 742	-14 938
Förbrukningsinventarier	-5 975	-1 691
Fordons- och maskinkostnader	0	-278
Vatten	-217 302	-201 408
Fastighetsel	-332 208	-365 578
Uppvärmning	-562 684	-522 443
Sophantering och återvinning	-4 864	-12 410
Förvaltningsarvode drift*	-321 942	-347 582

### Summa driftskostnader

**-2 400 515**      **-2 452 560**

\*Fastighetsskötsel



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-162 431	-155 948
IT-kostnader	-5 145	-2 880
Arvode, yrkesrevisorer	-33 969	-29 750
Övriga förvaltningskostnader	-16 760	-7 286
Kreditupplysningar	-1 500	-1 778
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 979	-14 039
Representation	0	-3 737
Kontorsmateriel	-5 688	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-82
Befarade förluster hyror/avgifter	-17 450	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Konsultarvoden	-10 000	0
Bankkostnader	-3 801	-3 525
Övriga externa kostnader	0	-19 247
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-274 243</b>	<b>-240 791</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-85 350	-92 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 100	-2 000
Sociala kostnader	-21 088	-19 430
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-114 538</b>	<b>-113 430</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-406 431	-113 699
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-144 130
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-406 431</b>	<b>-257 828</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	8 034	15 217
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	115
Övriga ränteintäkter	569	197
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 603</b>	<b>15 530</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-181 802	-175 832
Övriga räntekostnader	-194	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-181 996</b>	<b>-175 832</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	552 376	552 376
Mark	347 789	347 789
Standardförbättringar	7 748 975	7 748 975
	<b>8 649 140</b>	<b>8 649 140</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	54 452	0
	<b>54 452</b>	<b>0</b>
<b>Utrangeringar och omklassificeringar</b>		
Omklassificering standardförbättringar K3	-7 748 975	0
Omklassificering byggnader K3	7 748 975	0
Omklassificering byggnad (uppskrivning) K3	11 500 000	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>20 203 592</b>	<b>8 649 140</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-552 376	-552 376
Standardförbättringar	-6 325 857	-6 181 727
	<b>-6 878 233</b>	<b>-6 734 103</b>
<b>Årets avskrivningar, omklassificeringar och utrangeringar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-406 432	0
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-144 130
Årets omklassificering standardförbättring K3	6 325 857	0
Årets omklassificering byggnad K3	-6 325 857	0
Årets omklassificering byggnad (uppskrivning) K3	-1 263 280	0
	<b>-1 669 712</b>	<b>-144 130</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 547 945</b>	<b>-6 878 233</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar byggnad	11 500 000	11 500 000
Omklassificering uppskrivning byggnader K3	-11 500 000	0
Ingående avskrivningar byggnad	-1 263 280	-1 149 581
Årets avskrivning uppskrivning byggnad	0	-113 699
Årets omklassificering uppskrivning byggnad K3	1 263 280	0
	<b>0</b>	<b>10 236 720</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>11 655 648</b>	<b>12 007 627</b>

Not 10 fortsätter på nästa sida



**Varav**

Byggnader	11 307 859	0
Mark	347 789	347 789
Standardförbättringar	0	1 423 118
Uppskrivning byggnad	0	10 236 720

**Taxeringsvärden**

Bostäder	78 000 000	72 000 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>78 000 000</b>	<b>72 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>45 000 000</i>	<i>38 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 000 000</i>	<i>34 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	186 187	186 187
	<b>186 187</b>	<b>186 187</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>186 187</b>	<b>186 187</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-186 187	-186 187
	<b>-186 187</b>	<b>-186 187</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner	-186 187	-186 187
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-186 187</b>	<b>-186 187</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående belopp	0	0
Utbyte el	46 125	0

**Vid årets slut****46 125**      **0****Not 13 Ägarintressen i övriga företag**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ägarintressen i övriga företag	90 000	90 000
<b>Summa ägarintressen i övriga företag</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter elavgifter	51 655	52 814
Upplupna intäkter bränsleavgifter	148 065	0
Upplupna ränteintäkter	8 034	0
Förutbetalda försäkringspremier	74 809	70 166
Förutbetalda driftkostnader	19 640	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 504	0
Förutbetald renhållning	5 875	5 482
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 029	263
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	960	11 861
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 766	5 715
Förutbetald tomträtsavgäld	257 550	257 550
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>648 887</b>	<b>403 852</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	921	2 388
Bankmedel	526 404	526 404
Transaktionskonto	1 196 692	734 342
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 724 017</b>	<b>1 263 135</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	6 264 056	6 416 265
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-187 240	-190 532
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 810 000	-6 225 733
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 266 816</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2025-04-28	1 253 410,00	-1 242 587,00	10 823,00	0,00
SEB		2025-09-28	556 875,00	-474 375,00	82 500,00	0,00
SEB	2,79%	2026-03-18	0,00	21 646,00	21 646,00	0,00
SEB	2,79%	2027-04-28	1 795 980,00	0,00	37 240,00	1 758 740,00
SEB	2,83%	2026-01-28	2 810 000,00	0,00	0,00	2 810 000,00
SEB	2,96%	2028-12-28	0,00	1 695 316,00	0,00	1 695 316,00
<b>Summa</b>			<b>6 416 265,00</b>	<b>0,00</b>	<b>152 209,00</b>	<b>6 264 056,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 2 810 000 kr av sina lån samt amortera 187 240 kr, därför betraktas lånesumman 2 997 240 kr som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 327 856 kr inom två till fem år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

**Not 17 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	3 925	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 925</b>	<b>0</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	28 655	27 948
Upplupna räntekostnader	2 527	962
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 344
Upplupna elkostnader	31 352	35 442
Upplupna vattenavgifter	54 948	52 026
Upplupna värmekostnader	72 213	68 877
Upplupna kostnader för renhållning	1 041	3 258
Upplupna revisionsarvoden	29 000	27 000
Upplupna styrelsearvoden	91 200	88 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	2 996
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	270 999	179 276
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>582 685</b>	<b>491 077</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 622 000	7 622 000

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 28 april 2026

Årsredovisningen undertecknas

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hanna Ånell,  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Carolina Barros Avalos,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Alvin Andersson,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jenny Magnusson,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sanna Wallenius,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Natalie Andersson,

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2026-  
Cederblads Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR

\_\_\_\_\_  
Stefan Radow  
Föreningsrevisor



# Verification

Document ID 09222115557576751916

## Document

### Årsredovisning 2025 Malmöhus 1

Main document

22 pages

Initiated on 2026-04-29 13:55:29 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2026-05-10 22:24:38 CEST (+0200)

## Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

## Signatories

Hanna Ånell (HÅ)

hanna.anell@alfalaval.com



The name returned by Swedish BankID was "Hanna  
Margareta Ånell"

Signed 2026-04-29 13:59:07 CEST (+0200)

Alvin Andersson (AA)

ID number 9610293350

alvinandersson210@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ALVIN  
ANDERSSON"

Signed 2026-05-04 09:17:50 CEST (+0200)

Carolina Barros Avalos (CBA)

macarobarros@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CAROLINA  
BARROS AVALOS"

Signed 2026-05-03 18:44:41 CEST (+0200)

Jenny Magnusson (JM)

j\_magnusson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JENNY  
MAGNUSSON"

Signed 2026-04-29 19:30:02 CEST (+0200)



# Verification

Document ID 09222115557576751916

Sanna Wallenius (SW)  
wallenius.sanna@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "Sanna Maria Wallenius"  
Signed 2026-05-04 19:30:04 CEST (+0200)

Natalie Andersson (NA)  
natalie.andersson@riksbyggen.se



---

The name returned by Swedish BankID was "NATALIE ANDERSSON"  
Signed 2026-04-29 15:44:01 CEST (+0200)

Stefan Radow (SR)  
stefan@radow.se



---

The name returned by Swedish BankID was "STEFAN RADOW"  
Signed 2026-05-05 08:13:29 CEST (+0200)

Magnus Haak (MH)  
magnus.haak@cederblads.se



---

The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS HAAK"  
Signed 2026-05-10 22:24:38 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1  
Org.nr. 746000-8142

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1 för år 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Föreningsrevisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### *Föreningsrevisorns ansvar*

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR

Stefan Radow  
Föreningsrevisor

# Verification

Document ID 09222115557577211392

## Document

### Revisionsberättelse 2025 Malmöhus nr 1 Att signera

Main document

4 pages

Initiated on 2026-05-05 09:03:33 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2026-05-10 22:24:03 CEST (+0200)

## Initiator

### Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

## Signatories

### Stefan Radow (SR)

stefan@radow.se



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN RADOW"

Signed 2026-05-05 12:25:09 CEST (+0200)

### Magnus Haak (MH)

magnus.haak@cederblads.se



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS HAAK"

Signed 2026-05-10 22:24:03 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RB BRF Malmöhus nr 1

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Malmöhus nr 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

